

**IMPLEMENTASI PERDA NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN (PBB  
PP) DALAM MENGURANGI ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN  
DI KABUPATEN SLEMAN**

**TESIS**



**Oleh :**

**HERA DWI NURWITASARI**

**NIM:**

**S351408030**

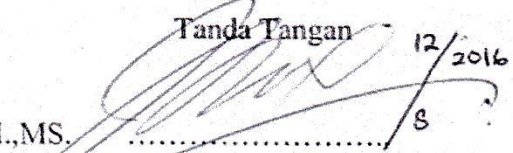
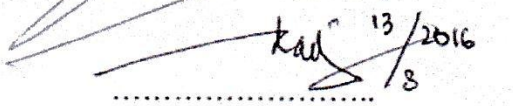
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2016**


**IMPLEMENTASI PERDA NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN (PBB  
PP) DALAM MENGURANGI ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN  
DI KABUPATEN SLEMAN**

DISUSUN OLEH :  
HERA DWI NURWITASARI  
NIM :  
S351408030

Telah Disetujui Oleh Tim Pembimbing :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing	Dr. Djoko Wahyu Winarno, SH.,MS. NIP. 19520511 198003 1002	 12/2016 8
Pembanding	Dradjad Uripno, SH. MH.	 13/2016 8

Mengetahui :  
Kepala Program Magister Kenotariatan

  
Burhanudin Harahap, SH., MH., M.Si., Ph.D  
NIP. 196007161985031004

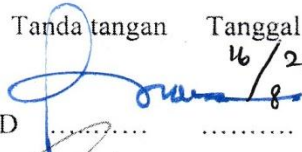
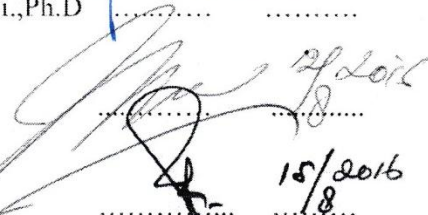


**HALAMAN PENGESAHAN TESIS**  
**IMPLEMENTASI PERDA NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG**  
**PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN PERKOTAAN (PBB**  
**PP) DALAM MENGURANGI ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN**  
**DI KABUPATEN SLEMAN**

DISUSUN OLEH :

Hera Dwi Nurwitasari

NIM : S351408030

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

Jabatan	Nama	Tanda tangan	Tanggal
1. Ketua	: Burhanudin Harahap, SH., MH., M.Si., Ph.D NIP. 19600716 1985031 004		16/2016 8
2. Sekretaris	: Dr. Djoko Wahyu Winarno, SH., MS. NIP. 19520511 1980031 002		12/2015 8
3. Penguji	: Dr. M. Irnawan Darori, SH, MM. Pembanding Internal		15/2016 8
4. Penguji	: Dr. Isharyanto, SH, MHum. Pembanding NIP. 197805012003121 002 Eksternal		16/2016 8

Mengetahui:



Direktur Program  
Pascasarjana

Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M. Pd

NIP. 19600727 198702 1 001



Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

Burhanudin H., SH, MH, MSI., Ph.D

NIP. 19600716 198503 1 004

## PERNYATAAN

Nama : Hera DwiNurwitasari

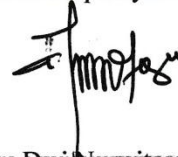
NIM : S351408030

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul: **“Implementasi Perda Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB PP) Dalam Mengurangi Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kabupaten Sleman.”** Adalah benar-benar karya saya. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan tersebut di atas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, 21 Juli 2016

Yang membuat pernyataan



Hera Dwi Nurwitasari

## **MOTTO**

Sesungguhnya janganlah dipelihara malas, karena akan merugikanmu.

Cobaan selalu ada tetapi dibalik semua itu apabila dikerjakan maka cobaan tersebut terasa ringan.

Perbanyaklah berkomunikasi dengan kalayak orang sehingga kamu akan mengerti bahwa kita manusia tidak dapat hidup tanpa bantuan orang lain.

Ingatlah jasa-jasa orang yang telah membantumu, suatu saat kamu dapat kembali membantu orang lain.

Maka ingatlah siapa yang bersungguh-sungguh, ia lah yang menang.

Yakinlah dan bersemangatlah.....

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul: Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB PP) Di Kabupaten Sleman”. Tesis inidiajukan untuk melengkapi serta memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar drajat Magister (S2) pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Dalam menyelesaikan Tesis ini banyak diperoleh bantuan, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, MS., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Furqon Hidayatullah, M,Pd., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Burhanudin H. SH.,MH.,MSI.,Ph.D, selaku Kepala Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
5. Bapak Dr. Djoko Wahyu Winarno. SH., MS., selaku Pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sampai terseleainya Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen pengajar di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuannya, sehingga dapat dijadikan bekal dalam Tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Karyawan dan Staff Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membantu kelancaran perkuliahan.
8. Bapak Budi dan Ibu Sumarsih, selaku Orangtua yang telah memberikan motivasi dalam menyelesaikan Tesis ini.
9. Kakakku tersayang Ika Septiani, SE yang selalu memberikan motivasi dalam menyelesaikan Tesis ini.

10. Sahabat-sahabatku baik dikelas A dan Kelas B selama perkuliahan, khususnya teman dekat sejak awal perkuliahan Andhyka Muchtar SH, juga kakak dan sudah seperti Orangtua selama perkuliahan Budi Santoso SH.Mkn selalu memberikan motivasi dalam menyelesaikan Tesis ini.
11. Sahabat-sahabat perkuliahan Rian, Lingga, Fitri Huda, Fitri rahmawati, Evi S, St. Wahyu, Arjid, dll.
12. Serta berbagai pihak membantu penyusunan Tesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT.

Penulis sadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna baik bentuk maupun isinya. Hal ini dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan. Untuk itu semua kritik dan saran guna penyempurnaan Tesis ini senantiasa akan diterima dengan terbuka dan senang hati.

Akhirnya penulis berharap semoga Tesis ini bermanfaat bagi siapapun yang memerlukannya.

Surakarta, 21 Juli 2016  
Penulis

Hera Dwi Nurwitasari

## ABSTRAK

**Hera Dwi Nurwitasari, S351408030, 2016, Implementasi Perda Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb Pp) Dalam Mengurangi Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kabupaten Sleman. Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB PP) di Kabupaten Sleman, untuk mengetahui factor penghambat Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB PP) di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sifat penelitian kualitatif, dengan lokasi penelitian di Kabupaten Sleman. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder, Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk mendapatkan data primer adalah melalui wawancara. Sementara itu, untuk mendapatkan data sekunder sebagai pendukung data primer maka bahan hukum dalam penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan sistem kartu (*card system*). Teknik Pengolahan Dan Analisis Data baik data lapangan maupun data kepustakaan diklasifikasikan secara kualitatif sesuai dengan permasalahan. Data tersebut dianalisis dengan teori-teori yang relevan. Kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab masalah. Akhirnya data tersebut disajikan secara deskriptif analisis.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa Implementasi Perda Nomor 11 Tahun 2012 di terapkan, hanya aturan mengenai tarif PBB PP untuk Lahan Pertanian Berkelanjutan di dalam Pasal 8 ayat (1) belum diterapkan disebabkan terdapat factor penghambat dalam penerapannya. Faktor penghambatnya berupa Sumber Daya Anggaran, Sumber Daya Manusia, dan kekurangan pengetahuan mengenai pendataan.

Berdasarkan uraian diatas maka untuk mencegah alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian maka diharapkan pemerintah kabupaten Sleman perlu mengambil kebijakan strategis untuk mencegah peningkatan itu.

**Kata Kunci :** Implementasi, Peraturan Daerah, PBB PP, Alih Fungsi Lahan Pertanian.



## ABSTRACT

**Hera Dwi Nurwitasari, S351408030, 2016, Implementation Based On The 11<sup>th</sup> Local Regulation, 2012 About Land And Building Tax Rural And Urban In Sleman District to limited Transfer Function Agricultural Land Conservation. *Magister Of Notary The Faculty Of Law, Sebelas Maret University of Surakarta.***

The purpose of writing this Theses is to description and analyze: 1. implementation of local regulation No. 11<sup>th</sup> 2012 about property tax in the village and city of Sleman district, and 2. Determine the factors inhibiting of local regulation No. 11<sup>th</sup> 2012 about property tax in the village and city of Sleman district.

Based on the data of research is use empirical legal research. The research was conducted using qualitative nature of the research, with research sites in Sleman. Sources of data in this study were obtained from the primary data and secondary data, the data collection techniques used in this study to obtain primary data is through interviews. Meanwhile, in order to obtain secondary data as the primary data supporting legal materials in this study were collected by using a card system. Mechanical Processing and Data Analysis both field data and literature data qualitatively classified in accordance with the problems. The data is analyzed by the relevant theories. Then drawn conclusions for addressi ng problems. Finally, the data presented in descriptive analysis.

Based on the research and analysis, that 1. the implementation of local regulation No. 11<sup>th</sup> 2012 about property tax in the village and city of Sleman district applied, only the rules in Article 8 paragraph (1) has not been implemented because there is a limiting factor in its application. 2. Resources inhibiting factors such as budget, human resources, and lack of knowledge about the data collection.

Based on the description above, in order to prevent conversion of farmland to non-agricultural, it is expected Sleman district government needs to take a strategic policy to prevent the increase.

**Keywords:** Implementation, Local Regulation, Property Tax, Transfer Function Agricultural Land Conservation.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR .....	ix
BAB I	
PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. RUMUSAN MASALAH .....	8
C. TUJUAN PENELITIAN .....	8
D. MANFAAT PENELITIAN .....	9
BAB II	
LADASAN TEORI DAN LANDASAN PUSTAKA.....	10
A. Landasan Pustaka.....	10
1. Tinjauan Konsep Implementasi .....	10
a. Pengertian Implementasi Publik .....	10
b. Faktor Penghambat Implementasi Publik.....	12
2. Tinjauan Konsep Pemerintah.....	14
3. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....	16
a. Pengertian Pajak .....	16
b. Asas Pemungutan Pajak.....	19
c. Fungsi Pajak.....	21
d. Teori Pembenaaran Pemungutan Pajak.....	22
e. Sistem PemungutanPajak .....	24
4. Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah .....	25
a. Pengertian Pajak Daerah.....	25
b. Jenis-Jenis Pajak Daerah .....	26
c. Penerimaan Daerah.....	27
d. Pedapatan Asli Daerah .....	28
5. Tinjauan Umum Pajak Bumi Bangunan .....	29
a. Pengertian PBB .....	29
b. Kedudukan PBB PP sebagai pajak Pusat .....	31
c. Kedudukan PBB Sektor Perdesaan Perkotaan.....	3
d. Objek Subjek PBB PP .....	36
e. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan PP37	

f. Tarif PBB PP .....	38
g. Dasar Pengenaan dan Perhitungan PBB PP.....	38
h. PBB dan Alih Fungsi Lahan Pertanian .....	40
B. Landasan Teori.....	45
1. Teori Kesejahteraan Negara .....	45
2. Teori Kebijakan Publik.....	47
3. Teori Implementasi Hukum.....	52
E.    PENELITIAN YANG RELEVAN.....	57
F.    KERANGKA BERPIKIR.....	59
<b>BAB III</b>	
METODE PENELITIAN .....	64
a. Jenis Penelitian .....	64
b. Pendekatan Penelitian.....	65
c. Sifat Penelitian .....	66
d. Lokasi Penelitian .....	66
e. Sumber Data .....	66
f. Teknik Pengumpulan Data.....	67
g. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data.....	68
<b>BAB IV</b>	
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	69
a. Hasil Penelitian .....	69
b. Pembahasan .....	83
<b>BAB V</b>	
PENUTUP .....	105
a. Kesimpulan.....	105
b. Implikasi .....	106
c. Saran .....	107

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRA**